

Formas de Rateio de Despesas Condominiais

Eric Keller Tavares de Camargo
Advogado - eric@dlac.com.br



Rateio de Despesas Condominiais

Conceito:

- ▶ É a forma pela qual as despesas tidas pelo CONDOMÍNIO serão rateadas pelos seus condôminos

Formas de Rateio mais comuns:

- ▶ **Fração Ideal** - é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns (ou terreno), correspondente à unidade autônoma de cada condômino. Os proprietários dos apartamentos ou casas maiores podem possuir frações ideais diferentes

Por unidade - Considera-se apenas a unidade privativa

Mista ou Híbrida - por área utilizável/por natureza do pagamento, proporcionalidade, ordinárias/extraordinárias, etc...

Código Civil:

- ▶ Art. 1336 - São deveres dos condôminos:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideias, salvo disposição em contrário na convenção.

...

- ▶ **salvo disposição em contrário na convenção. Redação conferida pela Lei 10.931/04**

Convenção Condominial

- ▶ Documento que regulamenta as relações entre os condôminos, seus direitos e deveres.
- ▶ Minuta da Convenção é protocolada junto com a incorporação do empreendimento.

Código Civil

- ▶ Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

ua2

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
109.063	1 (um)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo
Em 2 de agosto de 2006

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

APARTAMENTO sob n°. **51** - (CINQUENTA E UM), situado no 5°. andar do **EDIFÍCIO "VILA REAL"**, à rua Ernani Pereira Lopes n°. "52" (cinquenta e dois), nesta cidade de **CAMPINAS** e 1ª. circunscrição imobiliária, contendo as seguintes peças e áreas: dois (2) dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, sala de estar/jantar, cozinha e área de serviço, com direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, na garagem do pavimento térreo, possuindo a área útil de 65,4475 m², a área comum de 25,36679 m², área total de 90,81429 m², e uma fração ideal de 7,1429% no todo do terreno onde foi construído o mencionado edifício, terreno esse designado lote "01", da quadra "A", do loteamento denominado Jardim Flamboyant, o qual possui uma área total de 503,80 m², descrito e caracterizado na matrícula n°. 28.934.

1/1

Código Civil

- ▶ Art. 1.333. A **convenção** que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, **dois terços das frações ideais** e torna-se, **desde logo, obrigatória** para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.
- ▶ Parágrafo único. Para ser oponível **contra terceiros**, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Código Civil

► Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

...

- ▶ Ou seja, a regulamentação da forma de rateio é, **INICIALMENTE**, da **CONVENÇÃO** Condominial.

É possível Alterar a forma de rateio estabelecida pela Convenção?

- ▶ Art. 1.351. Depende da aprovação de **2/3 (dois terços) dos votos** dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

É uma decisão da assembleia, desde que respeitado o quórum estabelecido para a alteração e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis.

▶ Atenção

▶ Desproporcionalidade excessiva

Voz da Maioria

▶ Enriquecimento sem causa

Interesse Próprio

▶ Formalidades da Convocação

Assinaturas dos Proprietários

Etc....

A intervenção do Poder Judiciário

- ▶ Discussão sobre proporcionalidade da forma de rateio vem crescendo no Judiciário
- ▶ Senso de Justiça
- ▶ Crise
- ▶ Atritos condominiais

Notícias veiculadas - Verdade?!:

**STJ ANULA COBRANÇA DE
COTAS CONDOMINIAIS POR
FRAÇÃO IDEAL ???**

NÃO!!!!

- ▶ O STJ (Superior Tribunal de Justiça) **manteve** a decisão do Tribunal MG, através do Recurso Especial 1.104.352, que envolvia um condomínio (recorrente) e um condômino. A mídia noticiou em uma suposta ilegalidade da forma de cobrança por fração ideal.
- ▶ Contudo, a decisão do STJ **não analisou o mérito**, apenas não admitiu o recurso por não reunir as condições processuais indispensáveis para tal. O ministro relator Marco Buzzi, entendeu que o recorrente limitou-se a alegar que a decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais teria violado os artigos da lei 10.406/2002 e da lei 4.591/64 que estabelecem como regra geral a cobrança de taxas de condomínio pela fração ideal, **mas não impugnou outro argumento apontado pelo TJMG, o da vedação ao enriquecimento sem causa ou ilícito.**
- ▶ **Não sendo então o recurso admitido e analisado.**

Resumo

- ▶ Portanto, o STJ não confirmou, não rechaçou e tampouco analisou o acerto ou erro da decisão do TJMG, pelo simples fato de o recurso não ter impugnado um fundamento da sentença do TJMG.

Também ressalta-se que a decisão do STJ ou do TJMG tem efeito apenas entre as partes daquele processo.

Parte da Decisão do Relator

- ▶ “ *Contudo, a insurgente deixou de impugnar tal fundamento do aresto hostilizado. Desse modo, existindo fundamento autônomo e suficiente que possibilita a manutenção do aresto hostilizado, a ausência de sua impugnação impede a modificação do julgado, como preceituado na Súmula n. 283 do STF: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*”
- ▶ Não atacou um dos fundamentos PILARES da decisão!

Decisão Anterior do STJ - 2003

STJ - RECURSO ESPECIAL : REsp 541317 RS 2003/0064425-4

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE. **A assembléia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos**, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

A discussão permanece nos Tribunais Ordinários

Apelação 3001593-31.2013.8.26.0075

Condomínio. Revisão de encargos condominiais. Autor que é proprietário de apartamento duplex. Pretensão ao rateio igualitário de despesas condominiais. Previsão condominial da forma de rateio. Regularidade. **Condôminos que devem cumprir com as disposições condominiais.** Sentença de improcedência mantida. Recurso improvido. (Relator: Bonilha Filho; Comarca: Mauá; Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/12/2016; Data de registro: 16/12/2016)

São Paulo

Apelação 1000084-22.2014.8.26.0348

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Declaratória de nulidade de Assembleia de Condomínio - Modificação do rateio de despesas entre as unidades - Cobrança por unidade que passou a ser pela fração da área correspondente -

Alegação de onerosidade em relação à unidade dos autores - Forma de rateio, porém, **decidida em regular assembleia, que expressa a vontade majoritária dos condôminos** - Ação julgada improcedente - Sentença confirmada. Recurso desprovido. (Relator: Edgard Rosa; Comarca: Bertioga; Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/11/2016; Data de registro: 18/11/2016)

Minas Gerais - 1.0024.12.198370-4/001

EMENTA: CONDOMÍNIO - RATEIO DAS DESPESAS - EXPRESSAMENTE PREVISTO- CONVENÇÃO- POSSIBILIDADE

-Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

V.V APELAÇÃO CÍVEL - CONDOMÍNIO - DIVISÃO DAS DESPESAS CONFORME A FRAÇÃO IDEAL - IMPOSSIBILIDADE - ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DOS DEMAIS CONDÔMINOS - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. As despesas condominiais, com exceção da água, devem ser divididas em proporções iguais entre os condôminos, uma vez que os apartamentos maiores gastam o mesmo que os apartamentos tipo, tendo em vista que o que gera o rateio de despesas decorre do uso das áreas comuns que são utilizados de forma igual, independentemente do tamanho interno dos apartamentos. 2. A não observância do critério de rateio igualitário acarretaria o enriquecimento ilícito dos demais condôminos, de acordo com o art. 884 do CC. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.198370-4/001, Relator(a): Des.(a) Mariza Porto , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/06/2014, publicação da súmula em 07/07/2014)

Minas Gerais - Ap 1.0024.12.083201-9/004

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - RATEIO PELA FRAÇÃO IDEAL - CRITÉRIO LEGÍTIMO. A convenção condominial nada mais é do que o conjunto de normas regulamentadoras de deveres, direitos e obrigações estipulado pelos próprios condôminos, possuindo natureza estatutária, ou seja, é a lei que rege a relação existente entre condôminos e condomínio, atingindo todos aqueles que deste já fazem parte e virão a nele ingressar. A forma de rateio pela fração ideal não implica enriquecimento ilícito dos demais condôminos, pois tal critério é a regra geral prevista em lei, nos termos do art. 1.336, inciso I, do Código Civil. V. V. Nas hipóteses em que se discute a cobrança de taxa de condomínio de apartamento cobertura, **é injusto o rateio das despesas feito proporcionalmente à fração ideal de cada condômino, pois as áreas comuns do prédio encontram-se igualmente à disposição de todos os moradores, não sendo possível individualizar sua utilização**, conforme concluído pela perícia. A redação do inciso I do art. 1336 do Código Civil permite a estipulação do critério de rateio das despesas condominiais de forma diversa da estipulada, somando-se a isso o fato de ser dever do magistrado decidir com equidade quando a aplicação da letra fria da lei implicar injustiça no caso concreto. **A interpretação valorativa da norma legal deve ir além de seu texto, encontrando fundamentos constitucionais na justiça social.** Lançando mão do princípio do proveito efetivo, o morador da cobertura arcará igualmente com a divisão das despesas do condomínio, acrescendo-se a esse custo aquele advindo com a utilização exclusiva de água para o andar superior de seu apartamento (piscinas e torneiras extras), que será aferido por meio da instalação de hidrômetro em sua unidade imobiliária. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.083201-9/004, Relator(a): Des.(a) Estevão Lucchesi , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/11/2015, publicação da súmula em 18/11/2015)

Boa Noite!

DLA & CAMARGO



DUCHOVNI • LIMA • ASSIS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Eric Keller Tavares de Camargo

eric@dlac.com.br